

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2020

Fortsatt tillväxt och förbättrad bruttomarginal tack vare successivt ökad mognadsgrad för våra anläggningar och skalbarhet i affärsmodellen

Under kvartalet ökade intäkterna med 18 procent till 21,9 MSEK (18,5) främst tack vare förbättrad beläggning och högre priser på befintliga anläggningar samt tillförd kapacitet. Samtidigt steg driftkostnaderna med endast 9 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoresultatet ökade därför med 46 procent jämfört med föregående år. Då bolaget fortfarande är i ett uppbyggnadsskede förväntas bruttomarginalen att förbättras väsentligt i takt med att anläggningarna successivt når högre mognadsgrad.

För att säkerställa kapital för ytterligare expansion genomförde bolaget, efter kvartalets utgång, framgångsrikt en övertecknad obligationsemission om 400 MSEK inom ett ramverk om upp till 800 MSEK med en löptid på 3 år. Emissionen ger tillgång till en större och mer flexibel limit och förväntas även över tid ge lägre finansieringskostnader.

Tredje kvartalet 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 21,9 MSEK (18,5).
- Bruttoresultatet ökade till 7,0 MSEK (4,8) och bruttomarginalen ökade till 31,8 procent (26,0).
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till -2,7 MSEK (-2,5).
- Periodens positiva realiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet var 5,9 MSEK (4,7).
- Resultat efter skatt uppgick till -6,2 MSEK (-18,2) eller -0,41 kronor (-1,99) per aktie före och efter utspädning.
- Öppning av ny del av anläggningen i Malmö Hyllie, vilket tillför 2 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta.
- Fortsatt begränsad påverkan av Covid-19.

Perioden januari – september 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 63,5 MSEK (52,2).
- Bruttoresultatet ökade till 18,3 MSEK (12,2) och bruttomarginalen ökade till 28,7 procent (23,5).
- Rörelseresultat före värdeförändring uppgick till -12,4 MSEK (-15,0).
- Periodens positiva realiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet var 17,0 MSEK (11,9).
- Resultat efter skatt uppgick till -22,6 MSEK (-40,5) eller -1,51 kronor (-4,82) per aktie före och efter utspädning.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Obligationsemission om 400 MSEK inom ett ramverk om upp till 800 MSEK med en löptid på 3 år genomfördes. Emissionslikviden har delvis använts för refinansiering av en befintlig skuld om 300 MSEK.

KONCERNENS NYCKELTAL	2020	2019	2020	2019	2019
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Helår
Omsättning, MSEK	21,9	18,5	63,5	52,2	71,7
Soliditet, procent	34,7	32,5	34,7	32,5	36,6
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 005	1 908	2 003	1 885	1 910
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter	55 837	50 773	55 837	50 773	53 397
Uthyrningsgrad (yta), procent	71,9	69,1	71,9	69,1	67,4

VD-ord: Framgångsrik obligationsemission säkerställer tillgång till kapital

Årets första nio månader präglades av stabilitet med god tillväxt och förbättrad lönsamhet. Varken vår verksamhet eller pågående byggprojekt har märkbart påverkats av effekterna från spridningen av Covid-19. För att säkerställa kapital för vår fortsatta expansion genomförde vi framgångsrikt en obligationsemission om 400 MSEK inom ett ramverk om upp till 800 MSEK. Detta är ett naturligt steg efter börsintroduktionen förra året och det ger oss tillgång till en större, mer flexibel limit och förväntas även över tid leda till lägre finansieringskostnader i takt med att vår expanderande verksamhet ger starkare resultat och kassaflöden.

Skalbarhet i affärsmodell och över tiden ökad mognadsgrad

Under niomånadersperioden ökade våra intäkter med 22 procent jämfört med förra året tack vare ökad beläggning och högre priser på befintliga anläggningar samt att vi har tillfört ny kapacitet. Intäkterna fortsätter också att öka snabbare än driftkostnaderna i takt med att vi successivt ökar mognadsgraden för våra anläggningar och tack vare den skalbarhet som finns i vår affärsmodell. Bruttoresultatet ökade därför med 50 procent jämfört med förra året.

Trots den positiva utvecklingen för 24Storage får vi ibland frågan varför inte lönsamheten och kassaflödet är bättre. Det beror på att vi befinner oss i en uppbyggnadsfas och fortfarande har en stor andel nyöppnade anläggningar. Vi bildades så sent som år 2015 och det tar normalt sex år för att en anläggning skall anses vara mogen och nå en optimal uthyrningsgrad på drygt 90 procent. I takt med att uthyrningsgraden ökar kan vi successivt höja hyresnivåerna och intäktoptimera. När en anläggning väl har uppnått en stabil uthyrningsgrad är den ytan fördelad på många kunder, vilket skapar stabilitet i intäktsflödena. Samtidigt har anläggningarna låga löpande drift- och underhållskostnader. I takt med att våra anläggningar når högre mognadsgrad kan vi därför förvänta oss väsentligt högre bruttomarginal, i nivå med våra större branschkollegor.



Fortsatt tillväxt

Vårt tillväxtmål är att vi ska växa med tre till fem ägda anläggningar per år vilket tillför cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i kapacitet varje år. I tillägg till den volym vi tillför under innevarande år har vi en kontrakterad pipeline, fastigheter som vi redan förvärvat eller där vi ingått avtal om att förvärva fastigheter, som enligt plan kommer att tillföra cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta under både 2021 och 2022. De anläggningar vi bygger från grunden är färdigprojekterade, standardiserade typbyggnader och byggnadskostnaden uppgår endast till 7-10 000 TSEK per kvadratmeter totalyta exklusive mark.

I början av augusti öppnade vi enligt tidplan den nya delen av anläggningen i Malmö Hyllie med mer än 2 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Dessutom planerar vi att öppna den nya anläggningen i Uppsala med knappt 5 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i mitten av november. Vi håller även på att konvertera en byggnad i Vällingby (Stockholm) till en modern self storage-anläggning med nästan 2 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Planen är att anläggningen skall öppna i slutet av december, men bland annat på grund av försenade leveranser av materiel som tillverkas utomlands kan öppningen komma att flyttas till i början av nästa år.

När vi expanderar och adderar ny uthyrningsbar yta sjunker initialt den genomsnittliga uthyrningsgraden för koncernen eftersom det som sagt tar tid för en anläggning att uppnå stabil uthyrningsnivå till rätt pris.

I linje med vår strategi att äga, driva och utveckla egna self storage-fastigheter kommer vi att lägga ner anläggningen i Bromma vid årsskiftet. Det är en liten anläggning med 744 kvadratmeter uthyrningsbar yta som vi har hyrt. Vi har lyckats flytta över mer än 80 procent av befintliga kunder till andra, av oss ägda, anläggningar. Nedläggningen kommer inte att belasta resultatet då värdet på anläggningen sedan tidigare är nedskrivet till noll.

God motståndskraft

Historiskt har self storage-branschen haft en god motståndskraft i nedåtgående konjunktur, vilket visat sig även under denna inbromsning av ekonomin. Det beror bland annat på att vi har många kunder. Det gör att vår exponering mot enskilda stora kunder som får finansiella problem är liten samtidigt som beloppet som varje enskild kund betalar är begränsat. Det innebär att de flesta av våra kunder har möjlighet att stanna kvar som kund även i sämre tider. Det finns också vissa faktorer som är kontracykliska som påverkar branschen. I sämre tider kan personer behöva flytta till annan ort för att få ett nytt arbete eller flytta till en mindre bostad för att sänka sin boendekostnad. Båda dessa effekter kan leda till ett ökat behov av att hyra förråd.

Dessutom gör vår affärsmodell med central bemanning, jämfört med den i branschen traditionella modellen med lokal bemanning, oss även mindre sårbara. Inte bara kan vi betjäna våra 23 anläggningar från en plats, den platsen kan dessutom vara belägen i stort sett var som helst.

Förändrade beteenden ökar efterfrågan

I takt med att urbaniseringen fortsätter, vilket leder till att det byggs mindre bostäder och mindre och färre förråd, kommer efterfrågan på externa förråd att öka. Dessutom kommer troligen Covid-19 att påskynda den pågående transformeringen av beteenden och snabba på utvecklingen. Allt mer arbete kommer att utföras hemifrån, även när samhället har återgått till det normala igen. Detta kommer i sin tur leda till att fler personer måste inreda ett hemmakontor, vilket skapar ökad efterfrågan på förrådsutrymme då bostadsyta konverteras till arbetsyta. Ett annat område som väntas öka är e-handeln. En kategori av våra företagskunder är mindre säljbolag som har behov av mindre och flexibla lagerlösningar. Denna kundkategori väntas öka som en följd av detta.

Hög grad av digitalisering

Våra satsningar inom både traditionell och digital marknadsföring fortsätter. Vi vidareutvecklar kontinuerligt vår webbplats och ser en ökad och mer kvalitativ trafik med en högre grad av konvertering. I dagsläget tecknar mer än 40 procent av våra nya kunder sina kontrakt digitalt.

Jämfört med andra self storage-bolag använder vi i större utsträckning digitala lösningar och automatisering. Det gör oss mer konkurrenskraftiga och möjliggör en bättre lönsamhet per anläggning och denna fördel kommer att öka i takt med att vi öppnar fler anläggningar. Denna affärsmodell ligger nu än mer rätt i tiden efter de förändringar som samhället genomgår.

Fredrik Sandelin

VD, 24Storage

Kort om 24Storage

24Storage är ett self storage-bolag som erbjuder kunder förvaringsyta utanför hemmet på ett enkelt sätt med hög tillgänglighet. Bolaget grundades 2015 med visionen att digitalisera förrådsbranschen och har sedan dess lyckats etablera sig som en av de största aktörerna i Sverige. 24Storage driver och utvecklar 23 förrådsanläggningar fördelat på 10 516 förråd, totalt 55 837 uthyrningsbara kvadratmeter och drygt 6 000 kunder. 24Storage-aktien är noterad på Nasdaq First North Growth Market.

Utveckling under kvartalet

Tredje kvartalet kännetecknades av en fortsatt stabil utveckling med god tillväxt och förbättrade marginaler. Under kvartalet ökade uthyrningen med 300 förråd och 1 729 kvadratmeter. Den genomsnittliga hyresintäkten ökade till 2 005 kronor (1 908) per kvadratmeter under tredje kvartalet, vilket var i nivå med föregående kvartal. Ökningen beror på högre priser i kombination med minskade rabatter. Rabatterna blir lägre i takt med att andelen nya kunder minskar som en effekt av att anläggningarna når en högre mognadsgrad.

Under kvartalet öppnade den nya delen av anläggningen i Malmö Hyllie, vilket under året kommer att tillföra mer än 2 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Byggnationen av den nya förrådsanläggningen i Uppsala med 5 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta fortlöper enligt plan och den planeras öppna i mitten av november.

Konverteringen av fastigheten i Vällingby (Stockholm) riskerar att bli försenad något bland annat på grund av försenade leveranser av materiel som tillverkas utomlands. Det gör att öppningen av den nya anläggningen med nästan 2 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta kan komma att flyttas till början av nästa år.

Spridningen av Covid-19 har fortsatt inte haft några märkbara effekter på verksamheten, varken rörande kundernas beteende eller vad gäller personalens effektivitet. Situationen har inte heller hittills föranlett några förseningar i pågående byggprojekt. 24Storage affärsmodell med central bemanning gör bolaget mindre sårbart jämfört med den i branschen traditionella modellen med lokal bemanning.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Efter kvartalets utgång emitterade bolaget seniora icke-säkerställda obligationer om 400 MSEK inom ett ramverk om upp till 800 MSEK. Obligationslånet, som övertecknades, förfaller i oktober 2023. Emissionslikviden har delvis använts för att refinansiera befintlig skuld om 300 MSEK med förfall i september 2021. Bolaget kommer att ansöka om notering av obligationerna på Nasdaq Stockholm.

Finansiell utveckling

Nettoomsättning och resultat tredje kvartalet 2020

Nettoomsättningen ökade med 18,4 procent till 21,9 MSEK (18,5).

Administrationskostnaderna uppgick till -9,7 MSEK (-7,3). I administrationskostnader ingår avskrivningar med -3,5 MSEK (-1,9) och aktiverade kostnader om 3,5 MSEK (4,4), vilket framförallt avser projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar.

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till -2,7 MSEK (-2,5). Periodens orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet var 5,9 MSEK (4,7). Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3,1 MSEK (2,2). Finansnettot uppgick till -8,9 MSEK (-20,4).

Resultatet efter skatt uppgick till -6,2 MSEK (-18,2) eller -0,41 kronor (-1,99) per aktie, före och efter utspädning.

Kassaflöde tredje kvartalet 2020

Koncernens totala kassaflöde uppgick till -30,9 MSEK (21,8), varav kassaflöde från den löpande verksamheten -19,6 MSEK (-27,5). Det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten beror på att verksamheten är i ett uppbyggnadsskede.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -23,2 MSEK (-39,3), huvudsakligen till följd av pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 11,9 MSEK (88,6), varav banklån ökade med netto 12,9 MSEK (41,2). Under föregående år genomfördes nyemissioner om 128,3 MSEK delvis genom kvittning mot förlagslån om 79,0 MSEK.

Nettoomsättning och resultat januari till september 2020

Nettoomsättningen ökade med 21,6 procent till 63,5 MSEK (52,2). Samtidigt ökade driftkostnaderna med endast 13,5 procent, tack vare den skalbarhet som finns i bolagets affärsmodell. Bruttoresultatet uppgick till 18,3 MSEK (12,2). Ökningen av bruttoresultatet (se tabell nedan) är huvudsakligen en effekt av ökad beläggningsgrad och ökade priser på jämförbara anläggningar, se definition not 11. Nyöppnade anläggningar innebär initialt en viss resultatbelastning och en lägre total uthyrningsgrad.

Förändring bruttoresultat, MSEK	Utfall Jan-sep 2019	Förändring	Utfall Jan-sep 2020, jämförbara anläggningar	Nya anläggningar	Övrigt ¹⁾	Utfall Jan-sep 2020
		Jan-sep 2020, jämförbara anläggningar				
Nettoomsättning	52,2	10,4	62,5	0,5	0,5	63,5
Driftkostnader	-39,9	-3,3	-43,3	-1,1	-0,9	-45,3
Bruttoresultat	12,2	7,0	19,3	-0,6	-0,4	18,3
Bruttomarginal, procent	23,5		30,8			28,7

¹⁾ Avser huvudsakligen förändringar avseende investeringar i anläggningar under uppförande samt effekter av IFRS 16 Leasing.

Administrationskostnaderna uppgick till -30,7 MSEK (-27,2). Ökningen förklaras framförallt av högre revisions- och konsultkostnader än normalt till följd av bolagets notering samt anpassning till den nya standarden för redovisning av leasing (IFRS 16). I administrationskostnader ingår även avskrivningar med -8,6 MSEK (-5,7) och aktiverade kostnader om 11,0 MSEK (13,1), vilket framförallt avser projektledning i samband med förvärv och ny-, om- och tillbyggnad av förrådsanläggningar.

Rörelseresultatet före värdeförändringar på fastigheter uppgick till -12,4 MSEK (-15,0). Periodens orealiserade värdeförändringar på fastighetsbeståndet var 17,0 MSEK (11,9). Rörelseresultatet efter värdeförändringar på fastigheter uppgick till 4,5 MSEK (-3,1).

Finansnettot uppgick till -27,0 MSEK (-37,4). Under föregående år belastades finansnettot med engångskostnader för ränta vid förtidslösen av förlagslån samt kostnadsföring av tidigare aktiverade finansieringsutgifter med sammanlagt 10,7 MSEK. Genomsnittlig låneränta uppgick till 4,0 procent (4,0).

Koncernen redovisar en negativ skatteeffekt om netto 0,1 MSEK (0,0). Nettot består av temporära skillnader avseende underskott, skattemässiga fastighetsavskrivningar och orealiserade värdeförändringar (se not 8). På grund av de nya ränteavdragsreglerna har koncernen valt att inte aktivera uppskjuten skattefordran om cirka 4,6 MSEK avseende räntekostnader om cirka 22,3 MSEK.

Resultatet efter skatt uppgick till -22,6 MSEK (-40,5) eller -1,51 kronor (-4,82) per aktie, före och efter utspädning.

Kassaflöde januari till september 2020

Koncernens totala kassaflöde uppgick till -95,3 MSEK (33,4), varav kassaflöde från den löpande verksamheten -40,4 MSEK (-52,8). Det negativa kassaflödet från den löpande verksamheten beror på att verksamheten är i ett uppbyggnadsskede.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -93,7 MSEK (-99,3), huvudsakligen till följd av fastighetsförvärv och pågående byggprojekt.

Finansieringsverksamheten bidrog med 38,7 MSEK (185,5), varav banklån ökade med netto 42,6 MSEK (136,8). Under föregående år genomfördes nyemissioner om 128,3 MSEK, delvis genom kvittning mot förlagslån om 79,0 MSEK.

Finansiell ställning

Bolagets totala tillgångar vid kvartalets utgång uppgick till 1 404,4 MSEK (1 393,7).

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar uppgick till 1 283,9 MSEK (1 183,1).

Koncernen hade vid periodens utgång ett fastighetsbestånd med ett redovisat verkligt värde om 1 249,5 MSEK (1 141,5), inklusive ej ägda förvaltningsfastigheter om 40,3 MSEK (41,3). Beståndet utgjordes av 23 förrådsanläggningar i drift, se förteckning på sida 17, samt ett antal pågående projekt, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad.

Förändring av bokfört värde förvaltningsfastigheter, MSEK	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Vid periodens ingång	1 141,5	989,2	989,2
Periodens förvärv	25,2	31,4	31,5
Investeringar i byggprojekt mm	64,7	66,5	80,5
Hyrda förvaltningsfastigheter:			
Nyttillkomna och omvärderade leasingavtal	3,2	2,0	2,9
Avskrivning	-2,1	-1,9	-2,7
Orealiserade värdeförändringar	17,0	11,9	40,6
Omklassificering	-	-	-0,4
Vid periodens utgång	1 249,5	1 099,2	1 141,5

Immateriella tillgångar uppgick till 17,7 MSEK (21,3), huvudsakligen bestående av aktiverad utveckling avseende koncernens affärssystem. Nyttjanderättstillgångar, utöver hyrda förvaltningsfastigheter, uppgick till 4,1 MSEK (6,1) avseende hyreskontrakt för koncernens huvudkontor samt leasingbilar och kontorsmaskiner. Materiella anläggningstillgångar uppgick till 9,1 MSEK (11,3).

Skulder till kreditinstitut och likvida medel

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid kvartalets utgång till 810,8 MSEK (768,2). Koncernens leasingsskuld uppgick till 26,4 MSEK (27,4). Totala räntebärande skulder (se not 10) uppgick därmed till 837,3 MSEK (795,7).

Efter periodens utgång har 300 MSEK av koncernens kortfristiga lån på 545,4 MSEK (not 10) refinansierats genom den obligationsemission, om totalt 400 MSEK, som genomfördes under oktober 2020. Obligationslånet förfaller i oktober 2023.

Koncernens likvida medel uppgick till 94,0 MSEK (189,3). Nettolåneskulden uppgick därmed till 743,3 MSEK (606,4) och belåningsgraden till 59,5 procent (53,1).

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick vid rapportperiodens utgång till 487,3 MSEK (509,7), innebärande en soliditet om 34,7 procent (36,6). Vid utgången av motsvarande kvartal föregående år uppgick soliditeten till 32,5 procent.

Personal

Medelantalet anställda under perioden januari till september uppgick till 34 heltidsanställda (30), varav 13 (10) i moderbolaget. Ökningen är framför allt hänförlig till att det under föregående år fanns ett antal otillsatta vakanser inom kundsupportorganisationen samt att tjänster inom ekonomi och marknadsföring som tidigare köptes in från externa konsulter nu ersatts av anställd personal. Denna förändring är genomförd för att öka kvaliteten och kontrollen över arbetet samtidigt som kostnaderna minskat. Kraven på ekonomifunktionen har även ökat efter börsnoteringen.

Moderbolaget

Moderbolaget 24Storage AB (publ) är främst inriktat på ledning, samordning och utveckling av koncernen och dess fastighetsbestånd.

Nettoomsättningen under tredje kvartalet uppgick till 4,4 MSEK (5,2) och avsåg främst interna tjänster. Resultatet efter skatt uppgick till -5,6 MSEK (-6.6).

Nettoomsättningen under perioden januari till september uppgick till 13,6 MSEK (17,5) och resultat efter skatt uppgick till -19,5 MSEK (-22,0).

Andelar i koncernföretag ökade till 273,2 (193,2) vilket i sin helhet förklaras av lämnade aktieägartillskott till dotterföretag.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer inkluderar beläggnings-/uthyrningsrisk, värderingsrisk avseende förvaltningsfastigheterna, finansieringsrisk för den fortsatta expansionen samt ränterisk. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa beskrivna risker.

Koncernens och moderbolagets risker och osäkerhetsfaktorer presenteras i förvaltningsberättelsen samt not 24 i årsredovisningen för 2019.

24Storage följer utvecklingen avseende Covid-19 och utvärderar kontinuerligt i vilken utsträckning detta kan komma att påverka verksamheten på kort och lång sikt. Bolaget har vidtagit åtgärder för att förhindra smittspridning både i förrådsanläggningarna och bland anställda. På grund av den rådande situationen har bolaget styrt om personal från kontor till hemarbete vilket skett utan negativ påverkan på verksamheten. Affärsmodellen med central bemanning jämfört med den i branschen traditionella modellen med lokal bemanning gör även bolaget mindre sårbart. Inte bara kan de 23 anläggningarna betjänas från en plats, den platsen kan dessutom vara belägen i stort sett var som helst. Risken för smittspridning är dessutom låg då det sällan är många kunder på en anläggning samtidigt.

Risker som kan öka som en följd av Covid-19 är förseningar i byggprojekt, ändrade värderingar av fastigheter och att tillgången på kapital förändras. Vid en eventuell andra våg, eller att krisen blir mer utdragen över tid, kan det få mer negativa konsekvenser för verksamheten.

Målsättning och framtidsutsikter

24Storage har som målsättning att öppna tre till fem nya anläggningar per år – ett mål som bolaget i genomsnitt har uppfyllt sedan starten 2015 – vilket innebär att koncernen i genomsnitt tillförs cirka 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i kapacitet varje år. För 2020 kommer redan beslutade projekt att tillföra mellan 7 500 och 10 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta beroende på om anläggningen i Vällingby (Stockholm) öppnar före eller efter årsskiftet. Satsningen på att digitalisera och automatisera verksamheten fortsätter för att möjliggöra ökad lönsamhet per anläggning. Koncernen lämnar ingen finansiell prognos.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, MSEK	Not	2020 Jul-sep	2019 Jul-sep	2020 Jan-sep	2019 Jan-sep	2019 Helår
Nettoomsättning	3	21,9	18,5	63,5	52,2	71,7
Driftkostnader	4	-15,0	-13,7	-45,3	-39,9	-55,3
Bruttoresultat		7,0	4,8	18,3	12,2	16,4
Bruttomarginal		31,8%	26,0%	28,7%	23,5%	22,9%
Administrationskostnader	4	-9,7	-7,3	-30,7	-27,2	-47,4
Rörelseresultat före värdeförändring		-2,7	-2,5	-12,4	-15,0	-30,9
Värdeförändring på fastigheter		5,9	4,7	17,0	11,9	40,6
Rörelseresultat		3,1	2,2	4,5	-3,1	9,7
Finansiella intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader		-8,9	-20,4	-27,0	-37,4	-45,8
Finansnetto		-8,9	-20,4	-27,0	-37,4	-45,8
Resultat före skatt		-5,7	-18,1	-22,4	-40,5	-36,1
Skatt	8	-0,4	0,0	-0,1	0,0	-1,5
Periodens resultat		-6,2	-18,2	-22,6	-40,5	-37,6
ÖVRIGT TOTALRESULTAT						
Periodens totalresultat		-6,2	-18,2	-22,6	-40,5	-37,6
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK		-0,41	-1,99	-1,51	-4,82	-3,93

För fler nyckeltal, se sida 16.

KONCERNENS		2020	2019	2019
BALANSRÄKNING, MSEK		30-sep	30-sep	31-dec
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		17,7	22,7	21,3
Nyttjanderättstillgångar		4,1	-	6,1
Materiella anläggningstillgångar		9,1	10,3	11,3
Förvaltningsfastigheter		1 249,5	1 099,2	1 141,5
Långfristiga fordringar		3,5	2,8	2,8
Summa anläggningstillgångar		1 283,9	1 135,0	1 183,1
Varulager		0,4	0,5	0,4
Kundfordringar		4,8	4,2	3,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16,1	23,0	10,3
Övriga kortfristiga fordringar		5,0	6,7	6,7
Likvida medel		94,0	95,9	189,3
Summa omsättningstillgångar		120,4	130,4	210,6
Summa tillgångar		1 404,4	1 265,5	1 393,7
Eget kapital och skulder				
Aktiekapital		1,5	0,8	1,5
Inbetald ej registrerad nyemission		-	0,5	-
Övrigt tillskjutet kapital		481,0	385,6	480,9
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		4,8	24,5	27,4
Summa eget kapital		487,3	411,3	509,7
Räntebärande skulder/Lån från kreditinstitut	10	265,4	558,5	538,6
Leasingskulder		21,4	19,8	22,3
Uppskjutna skatteskulder	9	43,2	41,6	43,1
Summa långfristiga skulder		330,0	619,9	604,0
Räntebärande skulder/Lån från kreditinstitut	10	545,4	195,1	229,6
Leasingskulder		5,0	2,7	5,1
Leverantörsskulder		10,9	14,7	24,1
Skatteskulder		-	-	0,0
Övriga kortfristiga skulder		2,0	1,3	1,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		23,6	20,5	19,5
Summa kortfristiga skulder		587,0	234,2	280,0
Summa skulder		917,0	854,1	884,0
Summa eget kapital och skulder		1 404,4	1 265,5	1 393,7
KONCERNENS		2020	2019	2019
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, MSEK		30-sep	30-sep	31-dec
Eget kapital vid periodens början		509,7	322,2	322,2
Nyemissioner, netto		-	171,1	266,6
Indragna teckningsoptioner		-	-42,8	-42,8
Inbetalda premier/återköp teckningsoptioner		0,2	1,3	1,3
Periodens resultat och totalresultat		-22,6	-40,5	-37,6
Eget kapital vid periodens slut		487,3	411,3	509,7

KONCERNENS KASSAFLÖDEANALYS, MSEK	2020 Jul-sep	2019 Jul-sep	2020 Jan-sep	2019 Jan-sep	2019 Helår
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-5,7	-18,1	-22,4	-40,5	-36,1
Återläggning av avskrivningar	5,0	3,2	12,9	9,5	12,8
Återläggning av värdeförändring fastigheter	-5,9	-4,7	-17,0	-11,9	-40,6
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	5,1	-	4,6	4,6
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring rörelsekapital	-6,6	-14,5	-26,4	-38,3	-59,3
Förändring varulager	0,0	-0,2	0,0	-0,1	0,1
Förändring rörelsefordringar	-4,1	-7,6	-5,0	-17,6	-5,9
Förändring rörelseskulder	-8,8	-5,2	-9,0	3,2	12,0
Summa förändring rörelsekapital	-13,0	-13,0	-14,0	-14,5	6,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19,6	-27,5	-40,4	-52,8	-53,1
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter / fastighetsbolag	5	-	-20,5	-30,8	-30,8
Investering i fastigheter	-17,7	-18,9	-64,7	-66,8	-80,5
Förvärv materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-0,2	-0,3	-1,9
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-2,3	0,2	-2,8	-	-0,4
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-3,1	-	-3,1	-1,4	-1,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23,2	-39,3	-93,7	-99,3	-115,0
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	128,3	-	128,3	223,8
Inbetalda premier för teckningsoptioner	0,3	-	0,2	1,3	1,3
Upptagna lån	15,8	45,4	87,2	173,2	242,3
Amortering av lån	-2,9	-4,2	-44,7	-36,4	-90,8
Amortering leasingsskuld	-1,4	-2,0	-4,1	-2,0	-2,7
Amortering förlagslån	-	-79,0	-	-79,0	-79,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11,9	88,6	38,7	185,5	294,9
Periodens kassaflöde	-30,9	21,8	-95,3	33,4	126,8
Likvida medel vid periodens början	124,9	74,1	189,3	62,5	62,5
Likvida medel vid periodens slut	94,0	95,9	94,0	95,9	189,3

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING, MSEK	2020 Jul-sep	2019 Jul-sep	2020 Jan-sep	2019 Jan-sep	2019 Helår
Nettoomsättning	4,4	5,2	13,6	17,5	15,4
Rörelsekostnader	-9,7	-8,6	-31,9	-32,5	-46,0
Rörelseresultat	-5,3	-3,3	-18,3	-15,1	-30,6
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	3,3
Finansiella intäkter	-	-	-	-	0,0
Finansiella kostnader	-0,3	-3,3	-1,3	-6,9	-7,6
Finansnetto	-0,3	-3,3	-1,3	-6,9	-4,3
Resultat före skatt	-5,6	-6,6	-19,5	-22,0	-34,9
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat efter skatt	-5,6	-6,6	-19,5	-22,0	-34,9

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	2020 30-sep	2019 30-sep	2019 31-dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	273,2	193,2	193,2
Övriga anläggningstillgångar	41,1	32,7	17,3
Summa anläggningstillgångar	314,3	225,9	210,5
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	101,0	113,1	165,2
Övriga kortfristiga fordringar	11,6	13,5	1,3
Likvida medel	36,7	54,6	113,8
Summa omsättningstillgångar	149,4	181,3	280,3
Summa tillgångar	463,7	407,1	490,8
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	1,5	0,8	1,5
Inbetald ej registrerad nyemission	-	0,5	-
Summa bundet eget kapital	1,5	1,3	1,5
Fritt eget kapital			
Överkursfond	365,6	305,0	400,3
Periodens resultat	-19,5	-22,0	-34,9
Summa fritt eget kapital	346,1	283,0	365,4
Summa eget kapital	347,5	284,3	366,9
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	68,3	68,3	68,3
Summa långfristiga skulder	68,3	68,3	68,3
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	32,9	40,7	32,9
Övriga kortfristiga skulder	15,0	13,8	22,7
Summa kortfristiga skulder	47,9	54,5	55,6
Summa skulder	116,2	122,8	123,9
Summa eget kapital och skulder	463,7	407,1	490,8

Övriga upplysningar

Om bolaget

24Storage AB (publ) är ett publikt bolag, organisationsnummer 556996–8141, med säte i Stockholm. Bolaget är sedan 10 december 2019 noterat på Nasdaq First North Growth Market.

Not 1. Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen.

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport.

För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

Alla belopp redovisas i miljoner svenska kronor, MSEK, om ej annat anges. I rapporten redovisas avrundade belopp, medan såväl summeringar som nyckeltal har beräknats på de exakta beloppen.

Nya IFRS-standarder och tolkningar

Nya och ändrade IFRS-standarder med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Not 2. Uppskattningar och bedömningar

En detaljerad redogörelse för väsentliga uppskattningar och bedömningar återfinns i årsredovisningen för 2019, not 30.

Not 3. Nettoomsättningens fördelning Koncernen, MSEK	2020 Jul-sep	2019 Jul-sep	2020 Jan-sep	2019 Jan-sep	2019 Helår
Self storage-intäkter (uthyrning förråd)	19,7	16,5	56,7	46,8	64,3
Self storage-relaterade intäkter (flyttkartonger, försäkringar mm)	1,8	1,5	5,2	4,1	5,5
Övriga fastighetsintäkter	0,4	0,5	1,7	1,3	1,9
Total nettoomsättning	21,9	18,5	63,5	52,2	71,7

Koncernens hela verksamhet bedrivs och följs upp i segmentet "Förrådsverksamhet Sverige".

Not 4. Rörelsens kostnader Koncernen, MSEK	Jul-sep 2020			Jul-sep 2019		
	Drift- kostnader	Admin- kostnader	Summa	Drift- kostnader	Admin- kostnader	Summa
Drift och underhåll	-1,6	-	-1,6	-1,8	-	-1,8
Fastighetsskatt	-0,7	-	-0,7	-0,6	-	-0,6
Övriga externa kostnader ¹⁾	-6,7	-7,1	-13,8	-6,0	-5,9	-11,9
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	1,0	0,7	1,7	0,9	-	0,9
Fördelning av kostnader internt ²⁾	-2,4	2,4	-	-2,1	2,1	-
Kostnader av engångskaraktär ³⁾	-	-	-	-	-0,6	-0,6
Aktiverat påslag för projektledning	-	3,5	3,5	-	4,4	4,4
Externa kostnader	-10,4	-0,5	-10,9	-9,7	0,0	-9,7
Personalkostnader	-3,1	-5,7	-8,7	-2,7	-5,4	-8,1
Avskrivningar	-0,7	-2,9	-3,6	-0,6	-1,9	-2,6
Avskrivning leasing (IFRS 16)	-0,7	-0,6	-1,4	-0,6	-	-0,6
Avskrivningar	-1,4	-3,5	-5,0	-1,2	-1,9	-3,2
Summa	-15,0	-9,7	-24,6	-13,7	-7,3	-20,9

Rörelsens kostnader Koncernen, MSEK	Jan-sep 2020			Jan-sep 2019		
	Drift- kostnader	Admin- kostnader	Summa	Drift- kostnader	Admin- kostnader	Summa
Drift och underhåll	-5,4	-	-5,4	-6,6	-	-6,6
Fastighetsskatt	-1,7	-	-1,7	-1,4	-	-1,4
Övriga externa kostnader ¹⁾	-20,5	-23,4	-43,9	-16,8	-21,4	-38,1
Omföring hyreskostnader (IFRS 16)	2,9	2,0	5,0	2,7	-	2,7
Fördelning av kostnader internt ²⁾	-7,2	7,2	-	-6,1	6,1	-
Kostnader av engångskaraktär ³⁾	-	-	-	-	-1,1	-1,1
Aktiverat påslag för projektledning	-	11,0	11,0	-	13,1	13,1
Externa kostnader	-31,8	-3,2	-35,0	-28,1	-3,3	-31,4
Personalkostnader	-9,1	-18,9	-28,0	-8,0	-18,3	-26,3
Avskrivningar	-2,1	-6,8	-8,9	-1,9	-5,7	-7,5
Avskrivning leasing (IFRS 16)	-2,2	-1,9	-4,1	-2,0	-	-2,0
Avskrivningar	-4,3	-8,6	-12,9	-3,8	-5,7	-9,5
Summa	-45,3	-30,7	-75,9	-39,9	-27,2	-67,2

¹⁾ Övriga externa kostnader består i huvudsak av marknadsföring-, IT- och konsultkostnader.

²⁾ Fördelning av interna kostnader avser till exempel fastighetsförvaltning, IT, data och telefoni.

³⁾ Kostnader av engångskaraktär avser avgångsvederlag

Not 5. Förvärv av förvaltningsfastigheter Koncernen, MSEK	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 Helår
Förvärv av fastigheter / fastighetsbolag			
Förvärvade förvaltningsfastigheter	25,2	31,5	31,5
Avgår handpenning	-2,4	-	-
Förvärvade likvida medel	0,8	4,3	4,3
Övertagna rörelseskulder	0,0	-0,7	-0,7
Övertagna banklån	-12,4	-13,5	-13,5
Netto	11,2	21,6	21,6
Köpeskilling inklusive förvärvskostnad	-11,2	-21,6	-21,6
Avgår likvida medel i den förvärvade verksamheten	0,8	4,3	4,3
Banklån, lösta vid förvärvet	-12,4	-13,5	-13,5
Påverkan likvida medel enligt kassaflödesanalys	-22,8	-30,8	-30,8

Not 6. Verkligt värde för finansiella instrument och förvaltningsfastigheter

Redovisat värde på finansiella skulder och finansiella tillgångar uppgår i allt väsentligt till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter i drift har värderats till verkligt värde genom en intern värdering per 30 september 2020. Genom en aktiv bevakning har vi en god marknads- och fastighetskännedom och har därmed god grund för att genomföra en intern värdering av fastighetsbeståndet. Metoden för den interna värderingen överensstämmer i väsentliga delar med principen för extern värdering som beskrivs i årsredovisning 2019, not 14, sid 72. Pågående byggprojekt har värderats till verkligt värde genom en extern värdering per 30 september 2020. Under 2019 genomfördes extern värdering halvårsvis för hela fastighetsbeståndet.

Not 7. Transaktioner med närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag. Mellan koncernföretagen har koncerninterna tjänster och hyror fakturerats. Interndebiteringen har skett på marknadsmässiga villkor.

Därutöver har inga väsentliga transaktioner med närstående gjorts under perioden.

Not 8. Skatter	2020	2019	2020	2019	2019
Periodens skattekostnad, MSEK	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Helår
Aktuell skattekostnad	0,0	0,0	0,0	0,0	-
Uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt	-0,4	0,0	-0,1	0,0	0,3
Omvärdering uppskjuten skatt	-	-	-	-	-1,8
Summa	-0,4	0,0	-0,1	0,0	-1,5

Not 9. Uppskjutna skatteskulder	2020	2019	2019
Uppskjuten skatteskuld, MSEK	30 sep	30 sep	31 dec
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader i fastighetsvärde	-86,4	-73,9	-80,6
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	43,8	32,8	38,0
Övriga poster	-0,6	-0,4	-0,5
Summa	-43,2	-41,6	-43,1

	2020	2019	2019
Not 10. Räntebärande skulder, MSEK	30 sep	30 sep	31 dec
Lån från kreditinstitut, långfristiga	265,4	558,5	538,6
Lån från kreditinstitut, kortfristiga	545,4	195,1	229,6
Lån från kreditinstitut, summa	810,8	753,6	768,2
Leasingskulder	26,4	22,5	27,4
Räntebärande skulder	837,3	776,1	795,7
Avgår likvida medel	-94,0	-95,9	-189,3
Nettolåneskuld	743,3	680,2	606,4
Bokfört värde fastigheter, MSEK	1 249,5	1 099,2	1 141,5
Belåningsgrad kreditinstitut, procent	59,5	61,9	53,1

Not 11. Definition av vissa nyckeltal**Bruttomarginal, procent:**

Bruttoresultat, det vill säga försäljningsintäkter med avdrag för driftkostnader, i procent av nettoomsättning.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK:

Eget kapital, plus tillfört eget kapital (nyemission) vid utspädning, plus återlagd uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader på förvaltningsfastigheter. Detta blir lika med justerat eget kapital efter utspädning, vilket divideras med antal befintliga aktier plus aktier emitterade vid utnyttjande av teckningsoptioner.

Hyresintäkt per uthyrd kvadratmeter (RevPAM), SEK:

Hyresintäkter avseende self storage, uppräknat till helår, i förhållande till under perioden genomsnittligt antal uthyrningsbara kvadratmeter.

Nettolåneskuld, MSEK:

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel (se not 10).

Belåningsgrad, procent:

Nettolåneskuld dividerat med fastigheternas bokförda värde inklusive pågående projekt.

Bokfört värde för anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK:

Bokfört värde för anläggningar i drift, exklusive IFRS 16-effekt och exklusive bokfört värde för projektfastigheter, dividerat med kvadratmeter uthyrningsbar yta.

Uthyrningsgrad (yta):

Antal uthyrda kvadratmeter dividerat med antal uthyrningsbara kvadratmeter, per balansdagen.

Jämförbara anläggningar:

Inkluderar anläggningar som varit driftsatta under både den aktuella och den jämförda perioden.

KONCERNENS NYCKELTAL och DATA PER AKTIE ¹⁾	2020 Jul-sep	2019 Jul-sep	2020 Jan-sep	2019 Jan-sep	2019 Helår
IFRS-nyckeltal					
Omsättning, MSEK	21,9	18,5	63,5	52,2	71,7
Periodens resultat, MSEK	-6,2	-18,2	-22,6	-40,5	-37,6
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	-0,41	-1,99	-1,51	-4,82	-3,93
Alternativa nyckeltal					
Bruttoresultat, MSEK	7,0	4,8	18,3	12,2	16,4
Bruttomarginal, procent	31,8	26,0	28,7	23,5	22,9
Värdeförändring på fastigheter, MSEK	5,9	4,7	17,0	11,9	40,6
Rörelseresultat, MSEK	3,1	2,2	4,5	-3,1	9,7
Eget kapital, MSEK			487,3	411,3	509,7
Eget kapital per aktie, SEK			32,65	32,15	34,15
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK			38,21	37,78	39,27
Nettolåneskuld, MSEK			743,3	680,2	606,4
Balansomslutning, MSEK			1 404,4	1 265,5	1 393,7
Soliditet, procent			34,7	32,5	36,6
Belåningsgrad, procent			59,5	61,9	53,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK	-19,6	-27,5	-40,4	-52,8	-53,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, SEK	-1,32	-3,01	-2,71	-6,29	-5,55
Operationella nyckeltal					
Fastighetsvärde, MSEK			1 249,5	1 099,2	1 141,5
Antal anläggningar i drift			23	22	23
Antal förråd			10 516	9 707	10 125
Uthyrningsbar yta self storage, kvadratmeter			55 837	50 773	53 397
Hysesintäkt per uthyrningsbar kvadratmeter (RevPAM), SEK	1 439	1 334	1 397	1 309	1 318
Hysesintäkt per uthyrd kvadratmeter, SEK	2 005	1 908	2 003	1 885	1 910
Uthyrningsgrad (yta), procent			71,9	69,1	67,4
Uthyrningsgrad (antal), procent			70,6	67,5	66,2
Bokfört värde för anläggningar i drift per kvadratmeter, SEK			19 175	19 184	19 602
Anställda					
Medelantal anställda			34	30	30
Antal aktier					
Antal aktier vid periodens slut	14 924 020	12 796 020	14 924 020	12 796 020	14 924 020
Genomsnittligt antal aktier	14 924 020	9 129 608	14 924 020	8 396 325	9 575 332
Antal aktier vid periodens slut efter utspädning ²⁾	15 595 612	13 431 020	15 595 612	13 431 020	15 596 485
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ²⁾	15 595 612	13 739 608	15 587 749	13 674 325	13 790 516

¹⁾ Samtliga aktierrelaterade nyckeltal har omräknats med hänsyn till den split av aktier 1:10 som genomfördes i september 2019.

²⁾ Teckningsoptioner har medräknats i genomsnittligt antal aktier i de fall då optionens teckningskurs understiger aktiens aktuella kurs.

För definitioner av vissa nyckeltal, se not 11.

KONCERNENS KVARTALSDATA, MSEK	2017				2018				2019				2020		
	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3
Ur resultaträkningen															
Nettoomsättning	7,8	7,9	8,8	10,4	11,9	13,8	15,3	16,3	16,5	17,2	18,5	19,5	20,5	21,2	21,9
Driftkostnader	-4,9	-7,6	-7,9	-9,2	-11,1	-12,2	-10,8	-13,8	-12,4	-13,9	-13,7	-15,3	-14,3	-16,0	-15,0
Bruttoresultat	2,9	0,3	0,9	1,2	0,8	1,6	4,5	2,5	4,1	3,3	4,8	4,2	6,2	5,1	7,0
Ur balansräkningen															
Förvaltningsfastigheter	514	600	688	763	801	846	871	989	1 021	1 054	1 099	1 142	1 191	1 227	1 249
Eget kapital	184	200	210	243	229	218	286	322	313	301	411	510	502	493	487
Balansomslutning	616	735	819	863	919	959	1 036	1 110	1 156	1 194	1 265	1 394	1 407	1 407	1 404

FÖRTECKNING ÖVER ANLÄGGNINGAR I DRIFT

Fastighetsbeteckning	Benämning	Adress	Innehav	Antal förråd	Uthyrningsbar yta
Stockholmsregionen					
Stockholm Spiselhällen 3	Alvik	Drottningholmsvägen 195	Ägande/tomträtt	504	1 943
Stockholm Valsverket 10 (del av)	Bromma	Karlsbodavägen 2	Hysesrätt	206	744
Eskilstuna Väduren 20	Eskilstuna	Langsgatan 3	Äganderätt	256	1 277
Haninge Söderby 1:752	Handen	Träffgatan 7	Äganderätt	714	3 573
Järfälla Kallhäll 9:44	Kallhäll	Skarprättarvägen 26	Äganderätt	698	3 757
Brf Järnvägsmannen (del av)	Kungsholmen	Wargentingsgatan 7	Hysesrätt	122	348
Nacka Lännersta 11:88	Orminge	Telegramvägen 48	Äganderätt	650	3 186
Brf Fåran 6 och Formen 11 (del av)	Solna	Slottsvägen 7, 14, Brahevägen 3-5	Hysesrätt	428	1 931
Brf Sparven (del av)	Sundbyberg Tule	Skogsbacken 2	Hysesrätt	123	449
Brf Klippan 22 (del av)	Sundbyberg Lilla Alby	Albygatan 123	Brf-andel	318	1 012
Botkyrka Vargen 13	Tumba	Länsmansvägen 15	Äganderätt	183	1 176
Tyresö Bollmora 2:591	Tyresö	Siklöjevägen 5	Äganderätt	417	1 826
Vallentuna Bällsta 5:211	Vallentuna Bällsta	Fågelsångsvägen 5	Äganderätt	257	1 184
Vallentuna Vallentuna-Åby 1:160	Vallentuna Centrum	Olsborgsvägen 13	Äganderätt	361	2 437
Summa				5 237	24 843
Göteborgsregionen					
Borås Testaren 3	Borås Tullen	Teknikgatan 5	Äganderätt	201	1 108
Borås Lärkrådet 6	Borås Regimentet	Göteborgsvägen 25	Äganderätt	418	2 624
Göteborg Backa 21:24	Hisings Backa	Exportgatan 31A	Äganderätt	700	4 329
Kungsbacka Hede 9:29 + Varla 14:5	Kungsbacka (Hede och Varla)	Göteborgsvägen 180 och Magasinsgatan 12B	Äganderätt	331	2 154
Kungälv Perrongen 8	Kungälv	Västra Porten 2	Äganderätt	420	2 755
Trollhättan Baljan 1	Trollhättan	Västra Porten 2	Äganderätt	682	3 486
Trollhättan Baljan 1	Trollhättan	Betongvägen 13	Äganderätt	763	4 138
Uddevalla Kuröd 4:64	Uddevalla	Schillers väg 1	Äganderätt	320	1 902
Summa				3 835	22 496
Malmöregionen					
Malmö Skjutstallslyckan 22	Malmö Centrum	Lundavägen 54	Äganderätt	767	4 498
Malmö Sminkören 1	Malmö Hyllie	Axel Danielssons väg 277	Äganderätt	677	4 000
Summa				1 444	8 498
Totalt anläggningar i drift				10 516	55 837

I tillägg till dessa äger koncernen ett antal fastigheter under uppförande, det vill säga anläggningar i planeringsfas eller under ny-, om- eller tillbyggnad. Fastigheterna är belägna i Mölndal, Tumba, Täby, Uppsala och Vällingby (Stockholm). Etapp två i Malmö Hyllie öppnade i början av augusti.

Aktieägare per 30 september 2020	Antal aktier	Kapital och röster, %
Ernström Kapital AB	2 919 720	19,56
Staffan Persson via bolag	2 354 336	15,78
Familjen Tilander via bolag	1 510 820	10,12
Michael Fogelberg via bolag och familj	1 402 932	9,40
Per Josefsson via bolag	1 000 000	6,70
Carl Rosvall via bolag	727 740	4,88
Ulf och Bo Eklöf via bolag	727 740	4,88
Jan-Olof Backman via bolag	550 000	3,69
Adrigo Asset Management	530 226	3,55
Familjen Wattin via bolag	497 760	3,34
Övriga	2 702 746	18,10
Totalt antal aktier	14 924 020	100,00

Aktien

24Storage-aktien är sedan 10 december 2019 noterad på Nasdaq First North Growth Market. Aktiekursen vid kvartalets utgång var 42,10 (-) kronor och det totala börsvärdet uppgick till 628 (-) MSEK.

Tickerkod / Kortnamn: 24STOR
 Certified Adviser: Arctic Securities
 Likviditetsgarant: ABG Sundal Collier

Vid kvartalets utgång uppgick det totala antalet aktier till 14 924 020 (14 924 020). Samtliga aktier är av samma aktieslag och har en röst. Per 30 september 2020 finns totalt 154 900 utestående teckningsoptioner vilka ger rätt att teckna 842 993 nya aktier. Fullständig information om bolagets utestående optionsprogram finns tillgängligt på bolaget webbplats 24storage.se/investerare.

Valberedning inför årsstämman 2021

Valberedningen ska bestå av tre ledamöter som utses av årsstämman att representera aktieägare i bolaget. Årsstämman i maj 2020 utsåg ledamöterna Ola Cronholm, representerandes aktieägaren Ernström Kapital AB, Fredrik Persson, representerades aktieägaren Swedia HighP AB och Jörgen Tilander, representerandes aktieägaren Realm AB. Årsstämma hålls 24 maj 2021. För mer information se 24storage.se/investerare.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2020	26 februari 2021
Årsredovisning 2020	April 2021
Rapport för första kvartalet 2021	6 maj 2021
Årsstämma 2021	24 maj 2021
Rapport för andra kvartalet 2021	21 juli 2021
Rapport för tredje kvartalet 2021	4 november 2021

Pressmeddelanden och finansiella rapporter finns tillgängliga på 24storage.se/investerare.

Kontaktperson och adresser

Fredrik Sandelin, VD, +46 730 68 36 58, fredrik.sandelin@24storage.com
 Postadress: 24Storage AB, Box 7723, SE-103 95 Stockholm
 Webbplats: 24storage.se/investerare

Stockholm den 5 november 2020

Jan-Olof Backman
Styrelseordförande

Anna Henriksson

Staffan Persson

Henrik Forsberg
Schoultz

Fredrik Tilander

Maria Åkrans

Fredrik Sandelin
Verkställande direktör

Granskningsrapport

Till styrelsen i 24Storage AB (publ.)

Org. nr 556996-8141

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för 24Storage AB (publ.) per den 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsd i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 5 november 2020

KPMG AB

Fredrik Westin

Auktoriserad revisor